

**Визначення інвесторської кошторисної вартості
об'єктів реконструкції житла**
Гриценко Ю.О., КНУБА

Проблема використання метода об'єктів-аналогів для визначення інвесторської кошторисної вартості реконструкції полягає в невеликій кількості проектів в конкретній проектній організації і відсутності детальної методики вибору об'єкта-аналога, який має забезпечувати максимальну відповідність характеристик об'єкта, що проектується та об'єкта-аналога за виробничо-технологічним або функціональним призначенням та за конструктивно-планувальною схемою.

Основою методики є гіпотеза про залежність величини кошторисної вартості по окремих видах показників питомих витрат (прямі витрати, в т. ч. по їх структурі та ін.) від питомих (на 1м³ будівельного об'єму) величин архітектурно-технічних показників об'єктів реконструкції житлових будинків (наприклад, висота, периметр чи об'єм надбудови та ін.), яка може бути виражений у вигляді кореляційно-регресійних рівнянь.

Початок процесу моделювання прямих витрат і їх складових полягав у тому, що перш за все були одержані кореляційно-регресійні моделі по всьому масиву вихідних даних, тобто по проектах усіх 29 об'єктів, які ми мали в своєму розпорядженні, але це моделювання продемонструвало негативні результати. Тому було використано групування всіх об'єктів на п'ять однорідних груп, що привело до результатів з задовільною точністю ($\bar{\Delta} \leq 20,0\%$).

Також розроблена інша експрес-методика, яка створена подібно першій, але з одним архітектурно-технічним показником, в якості якого виступає питомий об'єм надбудови і з гіршими показниками точності.

Таким чином наше дослідження відкриває дорогу для використання двох методик у залежності від вимог користувача до точності (експрес-методика простіша, але трохи менш точніша).